

LE PATIO DE LA ROMANE

ARTIGUES-PRES-BORDEAUX

Descriptif Commercial

10 maisons individuelles avec jardin



1.1.2 FONDATIONS

1.1.3 Elles seront conformes à l'Étude de Sol réalisée par la société OPTISOL, aux recommandations du Bureau de Contrôle et aux directives du bureau d'étude structure.

Libages en béton armé ou agglos pleins avec incorporations de raidisseurs verticaux et chainages horizontaux.

1.1.3 PLANCHER BAS DU REZ DE CHAUSSEE

Plancher porté sur terre-plein en béton armé reposant sur un fond de forme d'épaisseur variable suivant les zones préconisées par le rapport de sol.

1.2.1 MURS DE FAÇADE A TOUS LES NIVEAUX

Les murs de toutes les façades sont en briques à joints minces de 20 cm minimum d'épaisseur de type URBAN BRIQUES de TERREAL ou équivalent suivant étude de structure.

Ils sont revêtus suivant la localisation prévue aux plans de façades de l'architecte :

- . D'un enduit hydraulique monocouche (RAL 9016) projeté finition grattée, teinte au choix de l'Architecte.
- . D'un bardage bois en panneaux bois composite, ventilé naturellement ou en clin autoclave sur tasseaux sur enduit ciment traditionnel (localisation partielle).
Tous les bois seront de classe 3 ou 4 suivant leur utilisation.
- . D'un doublage thermique sur la face intérieure des parois par un complexe comprenant :
Un isolant et un parement en plaque de plâtre le tout conforme à l'étude thermique (RT 2012) .et à la Réglementation acoustique en vigueur.

1.2.3 MURS PIGNONS

Description identique au 1.2.1

1.2.5 MURETS TECHNIQUES

Murs réalisés en maçonnerie d'agglomérés de ciment de 20cm d'épaisseur minimum avec chaperon, enduit deux faces ou préfabriqué, sur une fondation béton armé. Supports Boîtes à lettres, coffrets ERDF, GAZ et eau potable encastrés.

1.3.1 PLANCHERS HAUT DU REZ-DE-CHAUSSEE

Ensemble Plancher béton armé sur prédalles avec dalle de compression de 20 cm d'épaisseur minimum ou plancher poutrelles et hourdis selon préconisation du bureau d'études structure.

1.3.2 TERRASSE ACCESSIBLES

Terrasses accessibles à définir

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

Cloisons de distribution intérieure des logements réalisées en plaques de plâtre fixées sur ossature métallique de type Placostyl 72/48 avec incorporation d'un isolant laine de verre à vocation acoustique.

1.5.1 ESCALIERS INTERIEURS

Les escaliers sont en bois apparent lasurés ou en bois peint avec contremarche revêtu d'une lasure ou d'une peinture résistante.

1.7.1 CHUTES D'EAUX PLUVIALES

Évacuation des toitures en étages par des chutes métallique aspect zinc disposées en façade des bâtiments.

1.7.2 CHUTES D'EAUX USEES ET EAUX VANNES

Chutes en PVC disposées dans les gaines techniques intérieures des logements, jusqu'au réseau horizontal sous le plancher béton armé du rez-de-chaussée.

Ces chutes peuvent faire l'objet de dévoiements horizontaux en plafond de certaines pièces, habillés par des soffites isolés acoustiquement.

1.7.3 CANALISATIONS ENTERREES

Réseaux en séparatif pour les eaux pluviales et les eaux usées, réalisés en PVC type assainissement, de diamètre suivant calculs du BET structure et du plombier

1.7.4 BRANCHEMENT AUX EGOUTS

Raccordement au réseau public conforme aux spécifications du règlement de la Ville et/ou de la communauté de communes

1.8 TOITURES

1.8.1 CHARPENTE, COUVERTURE ET ACCESSOIRES

L'ensemble des charpentes y compris toutes les pièces accessoires telles que pannes en lamellé collé.

Les faîtières, sablières et chevrons etc., seront réalisés en bois de sciage aux sections commerciales en sapin brut. Traitement préalable, fongicide et insecticide, des bois. Bois coupé de longueur et façonné avec tous assemblages à entailles simples ou doubles. Les pannes et les solivages seront réalisés en bois à assemblage traditionnel ou en fermettes industrielles en sapin du nord suivant les plans de la toiture.

La couverture sera réalisée en bac aciers d'aspect se rapprochant du zinc (RAL 7012) conforme au permis de construire. Cette couverture sera ventilée. Un complexe isolant conforme à l'étude thermique sera interposé entre le

parement intérieur plâtre du rampant et la couverture.

La Ventilation mécanique individuelle sera logée dans un faux plafond localisé. Elle sera accessible par une trappe

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 LOGEMENTS

Le plancher du rez de chaussée sera revêtu d'un sol en carrelage Grès Cérame 60 cm X 60 cm collé sur une chape liée à un complexe de chauffage basse température par le sol. Les plinthes seront de même nature que le carrelage et d'une hauteur minimum de 70mm.

Le plancher de l'étage sera revêtu d'un sol carrelé en lame de carrelage imitation bois, collé sur une chape liée à un complexe de chauffage basse température par le sol. Les plinthes seront de même nature que le carrelage et d'une hauteur minimum de 70mm. Interposition d'un résilient phonique entre le sol et la sous face des plinthes.

2.2 REVETEMENTS MURAUX

(

2.2.1 CUISINE

- Faïence format 20 cm X 20 cm
- Hauteur revêtue : Pose de 60 cm soit 3 rangs au-dessus de l'évier sur la longueur du plan de travail y compris les retours.

2.2.2 SALLES DE BAINS – SALLES D'EAU

- Faïence : pose collée.
- Format : 25 cm X 40 cm.
- Hauteur : Toute hauteur et en périphérie de la pièce;
- Couleur : Au choix selon panel proposé. Le panneau au dos de la robinetterie sera marqué de couleur différente.

2.3.1 PLAFOND DES PIÈCES INTÉRIEURES

RDC : Sous-face des planchers béton avec ragréage par enduit de surfacage localement, Dispositions techniques suivantes ; Enduit de ratissage en sous face de plancher.

Pose d'un faux plafond plâtre sur rails dans le cas de planchers poutrelles et hourdis ou enduit plâtre traditionnel en sous-face de ce même plancher.

Faux-plafonds ou soffites en plaques de plâtre surfacées pour dissimulation des dévoiements des réseaux.

ÉTAGE : Plafonds rampants en panneau de plâtre sur ossature suivant les dispositions techniques suivantes ; Enduit de ratissage soigné en sous face de panneaux avant peinture

2.3.2 BALCONS

Béton armé ragréé avant peinture

2.4.1 MENUISERIES EXTERIEURES DES PIÈCES PRINCIPALES

Les menuiseries sont en Aluminium et/ou PVC plaxé (teinté RAL 7012). Elles sont composées de fenêtres ouvrant à la française et portes fenêtres coulissantes suivant plans.

Toutes les menuiseries sont équipées de double vitrage isolant clair à faible émissivité et à lame d'argon (suivant étude thermique RT 2012).

2.4.2 MENUISERIES EXTERIEURES DES PIÈCES DE SERVICE

Menuiseries de mêmes caractéristiques que pour les pièces principales.

2.5 FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS - PROTECTIONS SOLAIRES

2.5.1 PIÈCES PRINCIPALES

- Occultations constituées de volets roulants de couleur (RAL 7012) à lames PVC ou aluminium isolées suivant normes en vigueur et conforme à l'étude thermique pour une RT 2012.
- Les commandes électriques des volets roulants seront centralisées au tableau électrique par niveau. Chaque volet disposera d'une commandes radio individuelle.

2.6 MENUISERIES INTÉRIEURES

2.6.1 PORTES INTÉRIEURES DES LOGEMENTS

Ensemble portes laquées alvéolaires ou pleines de type SVEDEX ou CICOMOR.

Quincaillerie monobloc, béquillage de chez Bricard ou équivalent. Serrure à pêne dormant 1/2 Bec de cane à condamnation pour les WC, salles de bain et salles d'eau. Butée d'arrêt de porte en sol.

2.6.2 BLOCS PORTES D'ENTRÉES

Les portes d'entrées prépeintes isolantes acoustiques et thermiques, à âme pleine posées sur huisserie métallique avec serrure 3 points A2P*, anti-dégondage, béquillage sur plaque de propreté, butée de porte, judas assorti. Elles seront conformes à la RT 2012 .

2.6.3 PORTES DE PLACARDS

Les placards de largeur supérieure à 0.90 m sont fermés par des portes coulissantes de la gamme Kendoors de chez SOGAL ou équivalent d'épaisseur 10 mm minimum, sans bâti, avec rail haut et bas, équipés d'une étagère haute avec séparation verticale, un côté avec 3 étagères sur 1/3 et 1 côté avec penderie sur 2/3 avec tringle inox. Les placards de largeur inférieure ou égale à 0,90 m sont à un vantail ouvrant à la française de même nature. Finition des vantaux : mélaminé façon frêne blanc.

2.6.4 TRAPPES DE VISITE

Trappes de visite 300 x 300 en aggloméré à peindre posées sur cadre en sapin selon besoin technique

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI

Les garde-corps des balcons sont en acier laqué (RAL 7016) avec une traverse haute bois

2.7.2 GRILLE DE PROTECTION DES BAIES

Les garde-corps des fenêtres sont en acier laqué (RAL 7016).

Suivant façades ils peuvent être intégrés dans la structure aluminium avec vitrage feuilleté de sécurité en allège.

2.8 PEINTURES – PAPIERS PEINTS - TENTURES

2.8.1 PEINTURES EXTERIEURES ET VERNIS

2.8.2 PEINTURES INTERIEURES

2.8.2.1 Sur menuiseries

Sans objet

2.8.2.2 Sur murs

- Dans les cuisines, salles de bain, salles d'eau et WC : préparation et applications de deux couches de peinture satinée couleur blanche, en complément des carreaux de faïence décrits plus haut.
- Dans les entrées, séjours, chambres, dressings et dégagements y compris placard : préparation et application de deux couches de peinture acrylique mate ou satinée couleur blanche.

2.8.2.3 Sur plafonds

- Dans les cuisines, salles de bain, salles d'eau et WC : préparation et applications de deux couches de peinture GLYCERO mate couleur blanche.
- Dans les entrées, séjours, chambres, dressings et dégagements : préparation et application de deux couches de peinture mate couleur blanche.

2.8.2.4 Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers

Sur canalisations métalliques ou PVC apparentes : Après nettoyage et préparation deux couches de peinture glycérophthalique de couleur blanche.

2.9 EQUIPEMENTS INTÉRIEURS

2.9.1 EQUIPEMENTS MENAGERS

2.9.1.1 Cuisines aménagées.

Ensemble cuisine équipée d'un plan de travail suivant plan. Évier deux bacs et un égouttoir posé sur un meuble mélaminé hydrofuge deux portes ou tiroirs sur coulisses. Robinetterie mitigeuse BauEdge de chez GROHE.

2.9.2 EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

2.9.2.1 Distribution d'eau froide

Depuis le regard extérieur alimentation en PVC pression disposées sous dalle RDC.

La distribution intérieure de l'eau froide de chaque logement est prévue par des canalisations en tube multicouche blanc pour les parties encastrées.

2.9.2.2 Distribution d'eau chaude

La distribution intérieure de l'eau chaude de chaque logement est prévue par des canalisations en tube multicouche blanc pour les parties apparentes et en tube PER (polyéthylène réticulé sous fourreau) pour les parties encastrées.

2.9.2.3 Production et distribution intérieure d'eau chaude

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par une pompe à chaleur (PAC) installée dans chaque logement. Douche de plein pied à l'italienne. (Suivant étude thermique RT2012).

Le réseau à l'intérieur des logements est en tube PER encastré.

2.9.2.4 Evacuation

Réalisée par tuyaux PVC apparents, jusqu'aux chutes verticales situées dans les gaines techniques ou en sol.

2.9.2.5 Distribution du gaz

Sans objet

2.9.2.6 Branchements en attente

Deux attentes sont prévues avec un robinet d'arrêt chromé positionné sous l'évier ou dans la salle de bains ou dans le cellier selon plan, avec deux vidanges siphonnées pour machines à laver le linge et lave vaisselle.

2.9.2.7 Appareils sanitaires (implantation selon plan architecte)

- Meuble gamme ANCONETTI (ou de qualité équivalente) avec une vasque dans les salles de bain selon plan. Meuble équipé d'un miroir et d'un bandeau lumineux.. Robinetterie Mitigeur chromé NF BauEdge de chez GROHE.
- W.C gamme ANCONETTI (ou de qualité équivalente).
- Rez de Chaussée – Douche de plain pied à l'italienne 120 ou 140 x 90, robinetterie mitigeuse type BauEdge de chez Grohe, combiné de douche avec support mural et flexible de 1,70 m de longueur minimum.
- Étage : Receveur de douche extraplat en céramique la gamme ANCONETTI (ou de qualité équivalente) 120 ou 140 x 90, robinetterie mitigeuse type BauEdge de chez Grohe, combiné de douche avec support mural et flexible de 1,70 m de longueur minimum. Pare douche.

2.9.3 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

2.9.3.1 Type d'installation

Alimentation des appareils par canalisations électriques encastrées dans la structure et les cloisons, conforme à la norme NF C15-100.

Sauf spécification contraire, les points lumineux sont livrés avec un dispositif normalisé de connexion pour luminaires (D.C.L.). La façade du tableau électrique est métallique. (Suivant norme NF C 15 100)

Mise en place d'un détecteur avertisseur de fumée autonome de fumée par logement (DAAF à pile)

2.9.3.2 Equipement de chaque pièce

Appareillage de type Vilhoe de chez Legrand

Entrée (suivant le plan) :

- 1 point lumineux en plafond, commandé par 1 interrupteur va et vient.
- 1 prise de courant
- 1 tableau électrique placé dans la gaine technique normalisée.

Séjour :

- 1 point lumineux en plafond, commandé par 2 interrupteurs en va et vient
- 5 prises de courant
- 1 prise de téléphone
- 1 prise TV/FIBRE/FM

Cuisine :

- 1 point lumineux en plafond, commandé par 1 interrupteur va et vient.
- 1 point lumineux au-dessus de l'évier.
- 5 prises de courant
- 1 prise de courant spécialisée pour le réfrigérateur et le four micro-onde
- 1 prise de courant spécialisée pour le lave-vaisselle et/ou lave-linge selon plan
- 1 boîte 32 A spécialisée pour le four électrique
- 1 prise spécialisée pour la cuisson
- 1 prise spécialisée pour hotte

Dégagement :

- 1 point lumineux en plafond, commandé depuis un interrupteur simple allumage
- 1 prise de courant

Salle de bains :

- 2 points lumineux :
- 1 point en plafond commandé par un interrupteur simple allumage.
- 1 alimentation en applique pour le bandeau au-dessus du miroir, commandé par interrupteur simple allumage.
- 1 prise de courant et une prise rasoir

WC (suivant le cas) :

- 1 point lumineux en plafond, commandé depuis un interrupteur simple allumage
- 1 prise de courant en hauteur

Chambres :

- 1 point lumineux en plafond, commandé par un interrupteur simple allumage

- 3 prises de courant
- 1 prise téléphone (dans une chambre principale)
- 1 prise télévision (dans une chambre)

Balcons :

- 1 applique type EKO 18 de chez PRISMA ou équivalent, commandé par un interrupteur simple allumage à voyant depuis le séjour
- 1 prise de courant étanche

2.9.3.3 Sonnerie de porte d'entrée

- 1 point lumineux extérieur avec déclenchement par détecteur temporisé intégré au luminaire.

2.9.3.4 Réception TV

Antenne TV TNT FM collective ou individuelles avec amplificateurs au tableau électrique.

2.9.4 CHAUFFAGE (Conforme à la RT 2012)

2.9.4.1 Type d'installation

La production de chauffage est assurée par une pompe à chaleur (PAC) suivant RT 2012. Le réseau est en tubes PER encastrés. Chauffage régulé par un thermostat d'ambiance programmable.

Le réseau est en tubes PER encastrés.

Chauffage régulé par un thermostat d'ambiance programmable.

2.9.4.2 Appareils d'émission de chaleur

Rez de chaussée et étage des logements : Plancher Chauffant Basse Système dit « basse température utilisant l'eau chauffée entre environ 20 à 45°C.

Sèche serviette électrique dans salles de bain ou salle d'eau de type ACOVA ou de qualité équivalente.

2.9.4.4 Conduits et prises de ventilation

Les logements sont ventilés mécaniquement par une VMC individuelle. L'air vicié est extrait par des bouches situées dans les pièces humides raccordées aux gaines d'extraction. Elles sont reliées à un extracteur situé dans un plenum accessible à l'étage.

2.9.4.5 Prises d'air frais

Entrées d'air hygroréglables disposées au droit des menuiseries ou des coffres de volets roulants des pièces sèches. (Suivant RT 2012)

2.9.5 EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATION

2.9.5.1 Radio - TV

Nombre et implantation des prises suivant article 2.9.3.2.

Antenne TV TNT FM avec amplificateurs individuels au tableau électrique.

2.9.5.2 Téléphone/fibre

Nombre et implantation des prises suivant article 2.9.3.2.

3 ANNEXES

3.1 LOCAUX COMMUNS

3.1.2 LOCAL VELOS

Structure métal ou bois

3.2 LOCAUX TECHNIQUES

3.2.1 LOCAL POUBELLES

Dépose des ordures ménagères dans les conteneurs disposés dans le local poubelles, situé au centre de l'opération.

Structure métal ou bois

3.2.1.1 Sols

Carrelage antidérapant pose collée avec forme de pente et siphon de sols.

4 ADDUCTION

4.1 ALIMENTATION EAU POTABLE

4.1.1 COMPTEUR GENERAL

Placé à l'entrée de l'opération dans les espaces communs en façade sur rue et suivant indication de la compagnie distributrice.

Distribution en PVC pression en sol jusqu'aux coffrets ou regards individuels.

4.1.2 BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS

Compteurs individuels à chaque logement dans paragels au droit de chaque logement.

4.1.3 COMPTAGE DES SERVICES GENERAUX

L'installation des services généraux répond aux exigences des nécessités et comprend un comptage au tarif économique.

4.2 ALIMENTATION EN GAZ SANS OBJET

4.3 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

4.3.1 ORIGINE DE L'INSTALLATION

Alimentation depuis le réseau public.

Distribution par réseaux enterrés jusqu'aux coffrets au droit de chaque logement.

4.3.2 COMPTAGE DES SERVICES GENERAUX

L'installation des services généraux répond aux exigences des nécessités et comprend un comptage au tarif économique.

4.3.3 BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS

Compteurs individuels et disjoncteurs d'abonné suivant normes EDF dans la gaine technique du logement (GTL)

5. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET LEURS EQUIPEMENTS

5.1 VOIRIE ET PARKINGS

5.1.1 VOIRIE D'ACCES

20 places de parking traitées en pavés autobloquants dits "EVERGREEN".
Structure abri de voitures en acier galvanisé adossé au locaux poubelles et vélos
Marquage et numérotation des places adaptées au support.

5.1.2 CHEMIN PIETON

Chemin piéton intérieur et accès maison en béton désactivé.

5.2 ESPACES VERTS

5.2.2 PLANTATIONS D'ARBRES, ARBUSTES, FLEURS

Fourniture et plantation d'arbres, arbustes et autres végétaux conformément au permis de construire.

5.2.3 ENGAZONNEMENT

Sur la surface des jardins selon plan de l'architecte.

5.4 CLOTURES

Réalisation d'une clôture rigide de 2m de hauteur garnie de lames PVC imitation bois ,
Les clôtures séparatives ID